

sentencia comprueba que el propietario había solicitado la autorización para hacer las reparaciones necesarias y que esta autorización le había sido negada. ¿Cuáles eran los motivos de la negación? Este es el punto decisivo; la Corte no se explica en ello; sin embargo, establece que la falta de alineamiento era una de las causas de la demolición ordenada por la policía, lo que implica que la autorización para repararla no podía ser concedida; luego era el defecto de alineamiento lo que había arrastrado la demolición. (1) Y la falta de alineamiento, bien que constituya una falta para con la administración, no lo es para el arrendatario; éste arrendó la casa sabiendo que estaba fuera de alineamiento. La sentencia de la Corte de París está, pues, bien pronunciada, pero no está suficientemente motivada.

La Corte de Casación estableció claramente la distinción que acabamos de hacer entre la vetustez y la falta de alineamiento. Comienza por establecer el principio que resulta del art. 1722. Si durante el curso del arrendamiento la cosa arrendada está destruida en parte por caso fortuito el arrendatario no tiene más derecho que el de pedir una disminución de la renta ó la rescisión del arrendamiento; no está autorizado para exigir que el local esté repuesto en su antiguo estado á costas del dador. En el caso la Administración había ordenado la demolición parcial de la fachada por falta de alineamiento y por vetustez. La Corte dice que la destrucción parcial de la casa era un caso de fuerza mayor, circunstancia que, en todas sus disposiciones, la ley asimila al caso fortuito. Resultaba que el arrendatario podía, según las circunstancias, pedir la resolución del arrendamiento ó la disminución del precio. La sentencia atacada decidía que una disminución de renta sería concedida al locatario, y encargaba á peritos fijar el precio teniendo en cuenta en su apreciación todos los inconvenientes, todas las

1 París, 8 de Julio de 1852. (Daloz, 1853, 2, 188).

privaciones de goce que traía al inquilino el nuevo estado del local. Esto suponía que no había caso fortuito; y el recurrente sostenía que la necesidad de la demolición parcial procedía no de un hecho de fuerza mayor sino de la vetustez; es decir, de un vicio que comprometía la responsabilidad del dador. La Corte de Casación contesta que se reconoce en verdad, en la sentencia atacada, que la orden de policía mandaba la demolición, no sólo por causa de mal alineamiento, lo que constituye un caso de fuerza mayor y hace aplicable el art. 1722, sino que la demolición tenía también por causa la vetustez del edificio, circunstancia de la cual era responsable el propietario. Esta era la verdadera dificultad. La Sala de Requisiciones la decidió en favor del propietario porque resultaba del conjunto de los hechos que la fuerza mayor ó caso fortuito había sido la causa principal y directa de la demolición; de esto la Corte concluye que esta causa debe dar á la destrucción su carácter propio y arrastrar sus consecuencias legales. El art. 1722 quedaba, pues, aplicable. (1)

407. Otra dificultad se ha presentado en un caso análogo. Unos trabajos ejecutados por un vecino cuarteaban la casa arrendada; la policía manda demoler la fachada, lo que reducía la casa á dos metros de profundidad. No obstante, el arrendatario declara que pretende continuar el arrendamiento y notifica al propietario que haga reparaciones; mejor dicho, que reconstruya la fachada. Este se niega á ello. Ordenanza que manda la ejecución de los trabajos á riesgo de quien dé derecho. El arrendatario los hace ejecutar; luego reclama una disminución de renta, el reembolso de sus gastos y daños y perjuicios. Fué sentenciado que el arrendatario no tenía derecho á daños y perjuicios, según la disposición terminante del art. 1722. Desde luego no se podía condenar al propietario á restituir los gastos de

1 Denegada, 10 de Febrero de 1864 (Daloz, 1864, 1, 234).

reconstrucción, pues esto hubiera sido decidir indirectamente que el dador está obligado á reconstruir la cosa arrendada que se encuentra destruida por un caso fortuito. Las expensas de reconstrucción quedaban, pues, á cargo del arrendatario. Esta es una consecuencia evidente del principio establecido por el art. 1722. (1)

408. Los propietarios, por su parte, han suscitado contra los arrendatarios pretensiones que tenemos que examinar. Cuando la cosa arrendada perece por caso fortuito, el dador está sin derecho, esto se entiende. Pero la pérdida de la cosa sucede frecuentemente por un accidente del cual la ley declara responsable al arrendatario: el incendio. ¿Cuál es la extensión de esta responsabilidad? Los propietarios han sostenido que el arrendatario debía reconstruir la casa incendiada. Hemos dicho que esta pretensión, aunque se apoya en la autoridad de Pothier, fué rechazada por la jurisprudencia. Los propietarios han sostenido también que el arrendatario responsable del incendio debía pagar las rentas durante todo el tiempo del contrato, aunque estuviera privado del goce de la parte incendiada. Esta pretensión también ha sido desechada y debía serlo. Según el artículo 1741, el contrato de arrendamiento se resuelve por la pérdida de la cosa arrendada; cuando, pues, un incendio destruye la casa ya no hay arrendamiento. ¿Cómo pudiera la obligación del arrendatario sobrevivir al contrato en virtud del que está obligado? Poco importa que el incendio no haya destruido precisamente todos los objetos comprendidos en el arrendamiento; cuando una fábrica está arrendada la cosa no existe ya aunque se hubiesen salvado del incendio algunos accesorios que no permiten al arrendatario continuar su goce. La consecuencia del principio es evidente: el arrendamiento cesa en el momento en que el goce es imposible, y desde que ya no hay goce es imposible que haya un pre-

1 París, 27 de Julio de 1850 (Dalloz, 1851, 2, 141).

cio de este goce. Todo cuanto resulta de la presunción de culpa establecida contra el arrendatario por el art. 1733, es que está obligado á reparar el perjuicio real sufrido por el propietario. (1) ¿Cuál es este perjuicio? El propietario, se dice, pierde las rentas que hubiera percibido sin la falta del locatario. Esto es demasiado absoluto; el propietario sólo pierde una parte de las rentas, las que hubieran corrido durante el tiempo necesario á la reconstrucción y durante el tiempo necesario á la vuelta á arrendar. No pierde las demás rentas, puesto que se supone que la cosa reconstruida se vuelve á arrendar. (2) Esto prueba cuán injusta era la presunción de los propietarios bajo el punto de vista de los principios. La construcción incendiada queda reconstruida, se arrienda, el propietario recibe la renta del goce de un nuevo arrendatario y podrá á la vez recibir el valor del goce del antiguo inquilino, que ya no lo tiene.

Puede, sin embargo, suceder que en caso de pérdida el arrendatario tenga que pagar la renta de una cosa de la que no gozó hasta el fin del arrendamiento. Se arriendan 423 sacos de tela á 10 centavos por saco y por mes. El dador pagó la renta por toda la duración del contrato; al concluir el arrendamiento declaró que había perdido un cierto número de sacos; pretendió que no debía la renta de los sacos perdidos, invocando el uso del comercio, según el cual, en caso de pérdida de un saco arrendado, el dador no tiene derecho más que á la renta de un año y al valor del saco; en consecuencia pretendió que tenía el derecho de imputar el valor de los sacos que no presentaba en la renta que había pagado además del año. Esta pretensión fué admitida por el Tribunal de Comercio, pero fué desechada por la Corte de Casación. El Tribunal había violado la ley civil

1 Nancy, 9 de Agosto de 1849 (Dalloz, 1850, 2, 92).

2 París, 1.º de Abril de 1868 (Dalloz, 1868, 2, 85).

fundándose en un uso de comercio. Según los arts. 1728 y 1732, el inquilino está obligado á pagar toda la duración de su goce, y si al fin del arrendamiento no puede restituir la cosa arrendada, debe además pagar su valor, á no ser que pruebe que pereció sin culpa suya. Sin duda no debe pagar el inquilino una renta por un goce que no tuvo; pero en el caso el inquilino no probaba que la pérdida hubiera sucedido antes de la conclusión del arrendamiento; la consecuencia era incontestable, tenía que pagar la renta convenida por todo el tiempo del arrendamiento y además el valor de los sacos perdidos. En cuanto á los usos de comercio, la Corte de Casación dice que se pueden invocar en el silencio de la ley ó de la convención, pero que no autorizan al juez á desconocer los efectos que la ley liga á una convención debidamente comprobada. (1)

§ II.—APLICACIÓN DEL PRINCIPIO.

409. El art. 1741 supone la pérdida de la *cosa arrendada* y el art. 1722 supone igualmente que la *cosa arrendada* quedó destruida en totalidad ó en parte. ¿Qué debe decidirse si la cosa no está destruida, pero si el goce se hizo imposible? Hay que distinguir. El goce puede volverse imposible á consecuencia de una fuerza mayor que tiene el arrendatario sin tocar á la cosa arrendada. Ya hemos encontrado esta hipótesis y hemos dicho que, según el rigor del derecho, el arrendamiento subsiste y que, por consiguiente, el arrendatario tiene que pagar un goce que no tiene á consecuencia del caso fortuito. Mientras que el goce de la cosa arrendada es posible el dador cumple sus obligaciones; por tanto, el arrendatario debe cumplir la suya. La Corte de París ha aplicado este principio al caso siguiente. El inquilino de un inmueble situado en el territorio anexado á Alemania des-

1 Casación, 26 de Mayo de 1868 (Daloz, 1868, 1, 471).

pués de la guerra de 1870, opta por la nacionalidad francesa y, por consiguiente, queda expulsado. Fué sentenciado que no podía reclamar la rescisión del arrendamiento porque la opción había sido un libre acto por su parte y que la necesidad de abandonar á Metz era la consecuencia. (1)

Pero si la fuerza mayor hace imposible el goce, el arrendamiento está por esto mismo resuelto aunque la cosa arrendada subsista en su integridad. Es verdad que, según los arts. 1741 y 1722, el arrendamiento no está rescindido más que si la *cosa arrendada* llega á perecer; pero debe entenderse esta expresión según la naturaleza del contrato de arrendamiento. Este tiene por objeto, no la cosa sino el goce de la cosa; es este goce lo que el dador ofrece al arrendatario; desde que éste no lo tiene, porque se ha hecho imposible, el arrendamiento no tiene objeto; por lo tanto, no tiene causa; esto es decir que no hay ya arrendamiento. Basta el buen sentido para decidirlo así; ¿qué importa al arrendatario que la cosa arrendada exista si la fuerza mayor impide este goce? (2)

410. Puede suceder que la cosa arrendada subsista y que sea posible gozar de ella, pero el destino se ha hecho imposible; es decir, que la cosa no puede ser empleada en el uso para el que fué arrendada. ¿Se resolverá el contrato? La cuestión es idéntica á la que acabamos de decidir (número 409), pues el destino se confunde con el goce. No es un goce abstracto el que estipula el arrendatario; las partes tienen en vista un uso determinado, lo que se llama el destino de la cosa; si este destino se hace imposible el goce lo es también y, por consiguiente, hay que decir en el sentido del art. 1741 que la cosa arrendada ha perecido. Luego el

1 París, 30 de Diciembre de 1873 (Daloz, 1875, 5, 276).

2 Duvergier, t. I, p. 535, núm. 524; Dijón, 30 de Enero de 1867 (Daloz, 1867, 2, 68).